



## **Chambre d'étudiant partiellement ouverte sur une pièce dans laquelle le propriétaire fume le cigare**

Rubrique : questions-réponses - Date : mardi 9 septembre 2008

---

La petite amie d'un de mes fils vient de prendre une chambre d'étudiant partiellement ouverte sur une pièce dans laquelle le propriétaire fume le cigare. Dans cette mesure, elle subit un tabagisme passif des plus déplaisants ; quels recours aurait-elle pour rompre le contrat de location en regard de cette nuisance ?

D'avance merci de votre attention.

Cordialement.

### Réponse :

Les lois qui protègent contre le tabagisme ne s'appliquent pas dans le domaine privé d'habitation. Il faut donc dans un premier temps consulter les clauses du contrat privé pour connaître les conditions contractuelles de résolution.

Il semblerait cependant que l'on puisse, dans ce cas, faire valoir la privation du droit à la jouissance de la chose louée pour rompre le contrat. Le loueur a, en effet, l'obligation d'assurer au locataire la jouissance paisible du logement et de garantir des vices ou défauts cachés de nature à y faire obstacle.

[Art. 6 de la loi du 6 juin 1989](#) "Si le locataire ou le bailleur ne respecte pas ses obligations, l'autre partie peut exercer une action en justice auprès du Tribunal d'Instance :

- soit pour l'obliger à exécuter son obligation lorsque c'est possible ;
- soit pour demander la résiliation du contrat avec dommages et intérêts."